



# Vortrag

Datum RR-Sitzung: 12. November 2025  
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion  
Geschäftsnummer: 2024.BVD.545  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

## **Immobilienportfolio und Bauprojekte des Amtes für Grundstücke und Gebäude; Bericht des Regierungsrats für die Legislaturperiode 2022-2026**

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
2.	<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	<b>2</b>
3.	<b>Antrag</b> .....	<b>4</b>

## 1. Ausgangslage

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern und die zu seiner Entwicklung notwendigen Bauvorhaben sind eine wichtige Grundlage für die Erfüllung des vielfältigen Leistungsauftrages des Kantons. Die dazu notwendigen Investitionen machen ca. 60 % des Investitionsvolumens des Kantons aus und die damit verbundenen Geschäfte der Regierung und des Grossen Rats haben hohe politische wie auch volkswirtschaftliche Bedeutung.

Im Rahmen des GPK-Berichts zur «Situation im Amt für Grundstücke und Gebäude» von 2021 empfiehlt die GPK eine Berichterstattung des Amtes für Grundstücke und Gebäude (AGG) einmal pro Legislatur mit wichtigen Kennzahlen zu den laufenden Bauprojekten, zur Entwicklung des Immobilienportfolios und zu den bevorstehenden Investitionen. In dieser Berichterstattung soll auch über die Priorisierung der Investitionen Auskunft erteilt und dargelegt werden, was dies für den Personalbedarf im AGG heisst.

Im Sinne dieser Empfehlung soll dem Grossen Rat in der Frühlingssession 2026 erstmalig ein Bericht über das Immobilienportfolio und die Bauprojekte des AGG zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Rahmen dieses Berichts soll ebenfalls eine erste Prozessmeldung zur Umsetzung der Auslastungserhebung der kantonalen Flächen erfolgen, die die Regierung anstatt einer flächendeckenden Raumkostenverrechnung ins Auge fasst.

## 2. Das Wichtigste in Kürze

Das Liegenschaftsportfolio des Kantons Bern charakterisiert sich durch folgende Merkmale:

### Fakt 1

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern wächst. Es umfasst rund 2'100 verschiedene Objekte. Die Geschossfläche steigt kontinuierlich, von 1.89 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2017 auf 1.93 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2021 bis 1.97 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2025. Der Gebäudeneuwert nimmt laufend zu, von rund CHF 4.9 Mia. im Jahr 2017 auf rund CHF 5.1 Mia. im Jahr 2021. Aktuell beläuft sich der Gebäudeneuwert auf CHF 6.2 Mia. Der Wert des Immobilienportfolios ist wesentlich stärker gestiegen als die Geschossfläche. Treiber für den Wertanstieg ist der Baukostenindex, der um 21% gestiegen ist.

### Fakt 2

Rund 60% des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens betreffen den Hochbau. Die Hochbauinvestitionen des Kantons Bern sind in der Periode 2022-2026 mit durchschnittlich CHF 295 Mio. pro Jahr historisch hoch und übersteigen den Wert aus der vorigen Legislaturperiode um mehr als das Doppelte. Der Investitionsanteil zugunsten von Neubauprojekten ist von 50% in der Periode 2018-2021 auf knapp 60% in der laufenden Legislaturperiode gestiegen. Im Jahr 2017 befanden sich Hochbauprojekte mit Gesamtinvestitionen von CHF 747 Mio. in Realisierung. Im Jahr 2021 waren es CHF 937 Mio. Aktuell befinden sich Bauprojekte mit Gesamtkosten im Umfang von CHF 2.38 Mia. in Realisierung.

Hinsichtlich des Immobilienportfolios und der laufenden Bauprojekte des Amts für Grundstücke und Gebäude gelten für mögliche Handlungsoptionen folgende Leitsätze:

#### **Leitsatz 1** Immobilienportfolio & Flächenentwicklung

Die kantonalen Flächen wachsen stärker als die Bevölkerung. Die kantonalen Flächen steigen bis 2034 voraussichtlich um etwa 10 % (+135 000 m<sup>2</sup>), wogegen das Bevölkerungswachstum gemäss mittlerem Szenario + 4% beträgt.

75% des Flächenwachstums betreffen die Bildung. Dies trägt dem Nachholbedarf und den steigenden Schülerzahlen der Sekundarstufe II Rechnung und dient der Umsetzung der Strategien der Berner Fachhochschule und der Universität Bern.

Trotz anerkannten Flächenwachstum im Bildungsbereich soll mit einer verbesserten Schulraumplanung eine möglichst effiziente Flächenallokation erzielt werden. Die Berner Fachhochschule soll ihre Standortkonzentration im Rahmen des Bezugs der Campusse Bern und Biel/Bienne wie angedacht umsetzen.

#### **Leitsatz 2** Laufende Bauprojekte

Nach Beendigung der Bauprojekte belasten die neu erstellten Gebäude weiterhin den Staatshaushalt, da sie unterhalten und abgeschrieben werden müssen. Die aktuellen Projekte in Ausführung lösen nach Inbetriebnahme jährlich etwa CHF 17.5 Mio. Unterhaltskosten und rund CHF 50 Mio. Abschreibungsaufwand aus.

Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden, indem weniger gebaut wird und stattdessen die bestehenden Flächen besser genutzt werden.

#### **Leitsatz 3** Raumkosten und Auslastung

Die kantonalen Flächen sollen effizienter genutzt und deutlich besser ausgelastet werden. Transparenz über die umfassenden Raumkosten und Flächenauslastung sind Voraussetzungen, damit das Flächenwachstum nachhaltig gebremst wird. Als Massnahme im Vordergrund stehen zunächst betriebliche Optimierungen.

Der Raumkonsum aller DIR/STA/JUS soll durch eine höhere Flächeneffizienz bzw. verbesserte Auslastung der bestehenden Flächen besser gesteuert werden. Hinsichtlich der Raumkosten wird Transparenz geschaffen, indem diese für alle Direktionen offengelegt werden.

#### **Leitsatz 4** Gesamtkantonale Investitionsplanung

In den Jahren 2026 – 2035 sind Hochbauinvestitionen im Umfang von CHF 4.2 Mia. in der Gesamtkantonale Investitionsplanung (GKIP) eingestellt. Im Rahmen der Priorisierung 2024 wurden geplante Vorhaben zeitlich auf die Jahre nach 2035 verschoben. Ab dem Jahr 2036 zeichnet sich bereits ein erneuter Investitionsmehrbedarf ab.

Die Priorisierung des Investitionsbedarfs führt zu Verschiebungen und Verzichten von Vorhaben. Um weiteren Anpassungsbedarfs möglichst gering zu halten, soll die Investitionsplanung verlässlich sein und auf stabilen Planungsgrundlagen aufbauen. Insbesondere soll definiert werden, ab welchem Reifegrad neue Vorhaben in die GKIP aufgenommen werden.

### **Leitsatz 5** Personelle Ressourcen

Ein wachsendes Immobilienportfolio erfordert zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen. Das Flächenwachstum von über 10 % wird aber mit einem gleichbleibenden Personalbestand bewältigt werden müssen.

Bauliche Vorhaben können nur im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten umgesetzt werden. Dies kann dazu führen, dass es zu Wartezeiten für die Nutzer kommt, obwohl der Bedarf grundsätzlich anerkannt ist und die finanziellen Mittel in der gesamtkantonalen Investitionsplanung eingestellt sind.

Die künftigen internen Projektpriorisierungen sollen sowohl die finanziellen als auch die personellen Ressourcen berücksichtigen.

### **3. Antrag**

Aus den dargelegten Gründen wird beantragt, vom Bericht zustimmend Kenntnis zu nehmen.

#### Beilagen

- Beschlussentwurf
- Bericht des Regierungsrats über das Immobilienportfolio und die Bauprojekte des AGG
- Entwicklung der kantonalen Flächen seit 2015